

## **REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WOLICKA”**

### **Podstawa prawna:**

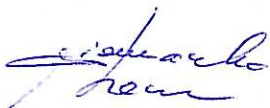
1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami),
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późniejszymi zmianami),
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późniejszymi zmianami),
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami),
6. Statut S.M. „Wolicka”.

### **I. Przepisy ogólne**

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków wraz z ich otoczeniem oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji i członków Spółdzielni oraz wszystkich mieszkańców i użytkowników budynków Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni - użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie ustaleń niniejszego regulaminu za wszystkie osoby, których prawa wobec Spółdzielni reprezentuje (członków rodziny, domowników, gości, interesantów itp.).

### **II. Obowiązki administracji Spółdzielni**

1. Administracja Spółdzielni obowiązana jest do:
  - a) protokółarnego przekazania członkowi Spółdzielni lokalu w stanie odpowiadającym normom i wymogom techniczno-użytkowym,
  - b) zapewnienia sprawnego i bezpiecznego działania urządzeń technicznych w budynkach,
  - c) dokonywania okresowych przeglądów lokali, budynków i ich otoczenia w celu ustalenia ich stanu technicznego, w tym stanu instalacji i urządzeń technicznych, kontroli sposobu użytkowania lokali oraz przestrzegania przez członków i użytkowników przepisów związanych z użytkowaniem lokali,
  - d) współdziałania z mieszkańcami w zakresie utrzymania porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu oraz w utrzymaniu budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym.
2. Do obowiązków administracji Spółdzielni należy w szczególności:
  - a) wyposażenie nieruchomości w urządzenia, sprzęt i środki niezbędne do utrzymania porządku czystości i należytego stanu sanitarnego, w elementy małej architektury /sprzęt zabawowy, ławki itp./ oraz środki i narzędzia do zagospodarowania



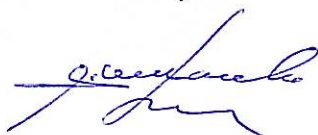
- i pielęgnowania terenów zieleni osiedlowej,
- b) zapewnienie systematycznego wywozu nieczystości z terenu nieruchomości,
- c) dbanie o należyty stan techniczny i estetyczny zewnętrzne} stolarki okiennej i drzwiowej, balkonów itp. poprzez ich odnawianie i usuwanie uszkodzeń będących wynikiem ich zużycia,
- d) zapewnienie czystości, właściwego stanu sanitarnego i estetycznego wyglądu pomieszczeń wspólnego użytku /klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, suszarni itp./ poprzez ich okresowe odnawianie i usuwanie powstałych uszkodzeń,
- e) zapewnienie należytego oświetlenia klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i innych pomieszczeń wspólnego użytku,
- f) zapewnienie w budynku i jego otoczeniu bezpieczeństwa pożarowego w sposób określony przepisami dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,
- g) natychmiastowa likwidacja powstałych zagrożeń dla życia i zdrowia mieszkańców (np. w wyniku odpadania tynków, gzymsów, rynien, sopli lodowych, awarii instalacji gazowych, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnych itp.),
- h) naprawy i konserwacja przewodów osprzętu elektrycznego linii pionów rozdzielczych do gniazd bezpiecznikowych w lokalach,
- i) naprawy całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania,
- j) naprawy i konserwacja instalacji wodociągowo-kanalizacyjnych na odcinkach do zaworów odcinających wodociągowych w lokalach oraz trójników przy podejściach odpływowych na pionach kanalizacyjnych,
- k) wymiany i naprawy główne stolarki drzwiowej i okiennej wewnątrz lokali powstałe w wyniku naturalnego ich zużycia,
- l) usuwanie przyczyn i skutków występowania wad, z wyjątkiem tych, do których powstania przyczynił się członek /użytkownik/,
- m) zapewnienie informacji na terenie nieruchomości poprzez:
  - oznakowanie budynków numerami porządkowymi i nazwą ulicy oraz oznakowanie numerami lokali i pomieszczeń,
  - wywieszenie w miejscu łatwo dostępnym i należycie oświetlonym gablot zawierających informacje o siedzibie administracji Spółdzielni, godzinach pracy i dniach przyjęć interesantów, o świadczonych usługach na rzecz mieszkańców, adresach i telefonach: Policji, Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego, Pogotowia Gazowni, elektrowni itp., a także aktualnej listy najemców lokali oraz imienia, nazwiska i adresu zamieszkania dozorczy domu,
- n) wytyczanie miejsc i stanowisk parkowania pojazdów na terenach przydomowych,
- o) systematyczne kontrolowanie pracy dozorczy domu lub innej osoby zobowiązanej do wykonywania czynności dozorczy oraz stosowanie przewidzianych środków prawnych wobec dozorców i innych osób zaniebujących obowiązek dbałości o utrzymanie budynku i jego otoczenia w należyтым stanie,
- p) dochodzenie od członków Spółdzielni należności za uszkodzenia budynków i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców,
- q) przejmowanie od członków Spółdzielni lokali i pomieszczeń im przynależnych w wyniku ustania spółdzielczego prawa do lokalu, sporządzanie protokołu zdawczo-odbiorczego określającego stan techniczny lokalu opuszczanego i sposób rozliczania członka z ciążącego na nim obowiązku zwrócenia lokalu we właściwym stanie technicznym.

### III. Podstawowe obowiązki członków i użytkowników budynków Spółdzielni

1. Członkowie Spółdzielni obowiązani są dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanych lokal i przynależnych do nich pomieszczeń i ponosić nakłady z tym związane:
  - a) co najmniej raz na 5 lat odnawiać sufity i ściany, usuwać drobne uszkodzenia tynków



- oraz w miarę potrzeby odnawiać drzwi wewnątrz lokalu, wbudowane meble, stolarkę okienną oraz urządzenia metalowe,
- b) wykonywać naprawy podłóg, drzwi i okien,
  - c) uzupełniać oszklenie okien i drzwi,
  - d) usuwać niedrożności urządzeń sanitarnych w lokalu /zlewów, wanien, umywalek, misek klozetowych/, naprawiać i wymieniać w miarę potrzeby podejścia kanalizacyjne,
  - e) naprawiać i wymieniać osprzęt instalacji elektrycznej w lokalu, jak wyłączniki, bezpieczniki, gniazda, przewody elektryczne wewnątrz lokalu do gniazda bezpiecznikowego włącznie,
  - f) usuwać uszkodzenia i dokonywać wymiany w razie potrzeby odcinków przewodów wodociągowych do zaworów odcinających wewnątrz lokalu wraz z zaworami,
  - g) naprawiać i w razie potrzeby wymieniać urządzenia sanitarne takie jak wanna, umywalka, zlewozmywak, armatura czerpalna, miska klozetowa, zbiornik płuczący, kuchnia gazowa, okucia /zamki i zamknięcia/ stolarki okiennej i drzwiowe,
  - h) zawiadomić niezwłocznie administrację Spółdzielni o uszkodzeniach i awariach urządzeń w budynku oraz o innych objawach wad i uszkodzeń.
2. Członek Spółdzielni obowiązany jest uiszczać czynsz i inne opłaty miesięczne z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Za zapłatę czynszu najmu i innych opłat na rzecz Spółdzielni odpowiadają solidarnie osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu /art. 4 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych/.
  3. Członek Spółdzielni nie może wynająć na lokal użytkowy części lub całości lokalu bez zawiadomienia Zarządu Spółdzielni. Członek Spółdzielni posiadający, mieszkanie typu lokatorskiego nie może podnajmować lokalu bez zgody Zarządu Spółdzielni.
  4. Członek Spółdzielni odpowiedzialny jest za wszelkie szkody, powstałe z jego winy i osób z nim zamieszkających w zajmowanym lokalu, lokalach sąsiednich (załania), pomieszczeniach wspólnego użytku (klatki schodowe, piwnice, suszarnie domowe itp.) lub na terenie posesji (niszczenie trawników, ławek, sprzętu zabawowego itp.).
  5. Na żądanie administracji Spółdzielni Członek (użytkownik) - obowiązany jest udostępnić lokal osobom upoważnionym do wykonywania czynności służbowych w lokalu (kontrola stanu lokalu, usunięcia awarii, naprawy, dezynfekcja itp.).
  6. Mieszkańcy posiadający zwierzęta domowe zobowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych i nie naruszania spokoju pozostałych mieszkańców.
  7. Psy należy wyprowadzać tylko na smyczy. W przypadku zanieczyszczenia lub wyrządzenia szkody przez zwierzęta domowe na klatkach schodowych lub w innych pomieszczeniach ogólnego użytku oraz na chodnikach - usunięcie nieczystości i szkód należy do obowiązków właściciela zwierzęcia.
  8. W godzinach nocnych tj. od godziny 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> obowiązuje cisza nocna. W tym czasie między innymi należy:
    - a) ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne,
    - b) wyeliminować głośną grę na instrumentach muzycznych,
    - c) wyeliminować inne czynności zakłócające ciszę nocną.
  9. Parkowanie pojazdów jest dozwolone w miejscach do tego celu wyznaczonych przez administrację Spółdzielni. Niedozwolone jest wykonywanie przez właścicieli pojazdów w godz. od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> czynności zakłócających spokój.
  10. Niedozwolone jest garażowanie motocykli, skuterów lub motorowerów w mieszkaniach, korytarzach piwnicznych i w innych pomieszczeniach budynku.
  11. Zabronione jest oszpecanie wyglądu budynków poprzez wykładanie nieestetycznych przedmiotów na parapety okna i balkony, rysowanie na ścianach itp.
  12. Trzepanie dywanów może odbywać się tylko w miejscach wyznaczonych przez administrację Spółdzielni w godz. od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>, z wyjątkiem niedziel i dni świątecznych.
  13. Niedozwolone jest wyrzucanie z okien i balkonów jakichkolwiek przedmiotów, wylanie płynów i nieczystości oraz umieszczanie na parapetach przedmiotów zagrażających



przechodniom.

14. Bez zgody administracji Spółdzielni nie wolno instalować anten telewizyjnych i satelitarnych na budynkach, dodatkowych punktów świetlnych w piwnicach, jak też dodatkowych drzwi, krat itp.
15. Założenie tablic reklamowych na budynku wymaga zgody administracji Spółdzielni.
16. Najemcy lokali użytkowych obowiązani są dbać o czystość i estetyczny wygląd wystaw i reklam.
17. W celu zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków niedozwolone jest gromadzenie i przechowywanie w piwnicach i innych pomieszczeniach materiałów łatwopalnych /np. benzyna, oleje, nafta itp./ oraz wynoszenie do tych pomieszczeń sprzętów domowych powodujących tarasowanie przejść. Zbędne sprzęty domowe można składać tylko w miejscach wyznaczonych przez administrację Spółdzielni.
18. Śmiecie i inne odpadki należy wyrzucać wyłącznie do pojemników do tego przeznaczonych. Gruz usunięty z lokali po remoncie przeprowadzonym we własnym zakresie przez członka Spółdzielni wolno składać w miejscu i na czas przez administrację Spółdzielni uzgodniony.
19. Zamiar przeprowadzenia w lokalu robót budowlanych polegających na dokonaniu przebudowy w szczególności zabudowy loggii, wyburzenia ścian lub ich fragmentów oraz wykonania zmian w instalacjach właściciel lokalu jest zobowiązany zgłosić na piśmie administracji Spółdzielni. Po omówieniu zakresu robót Spółdzielnia wyrazi pisemną zgodę na rozpoczęcie prac, bądź uzgodni z właścicielem lokalu formę zgłoszenia planowanych robót odpowiednim organom administracji architektoniczno-budowlanej. (Podstawa prawna art. 29 i 30 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.)
20. Za szkody, wynikłe z tytułu niewłaściwie wykonywanych robót budowlanych odpowiedzialność w stosunku do Spółdzielni i osób trzecich ponosi inwestor tych robót.
21. Do obowiązków najemców lokali użytkowych, w których prowadzone są zakłady handlowe, gastronomiczne, usługowe itp. należy usuwanie nieczystości z zajmowanych lokali i utrzymanie porządku na zewnątrz zakładów, na powierzchni ustalonej z administracją Spółdzielni.
22. Suszarnie służą wyłącznie do suszenia bielizny i nie wolno zajmować ich na inne cele, ani gromadzić w nich żadnych przedmiotów. Po wykorzystaniu suszarni klucze należy przekazać dozorczy domu lub innej osobie odpowiedzialnej za ich przechowywanie.
23. Piwnice są pomieszczeniami przynależnymi do lokalu. Użytkownik posiadający piwnicę powinien przestrzegać przepisów przeciwpożarowych i sanitarno-porządkowych. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu członek Spółdzielni obowiązany jest zwrócić opróżnioną piwnicę administracji Spółdzielni równocześnie ze zwrotem mieszkania.

#### **IV. Przepisy końcowe**

1. Uporczywe naruszanie przepisów Regulaminu Porządku Domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Wolicka” przez członka Spółdzielni lub osobę wspólnie z nim zamieszkującą może spowodować wystąpienie Zarządu Spółdzielni do Rady Nadzorczej z wnioskiem o wykluczenia członka ze Spółdzielni, zgodnie z § 18 statutu Spółdzielni.
2. Traci moc Regulamin Porządku Domowego zatwierdzony Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków S.M. „Wolicka” Nr 4 z dnia 3 czerwca 1993 r.

**Regulamin powyższy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wolicka” Nr 48/2015-2018 z dnia 8.05.2018 r.**